

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

Краснооктябрьская ул., д. 12,
г. Майкоп, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ
И КОМИТЕТ**

Краснооктябрьскэм ур., 12,
къ. Мыекъуапэ, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru

П Р И К А З № 16-ДПТУ

«26» февраля 2024 года

г. Майкоп

Об утверждении изменений в основные части проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, утвержденных распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Адыгея от 04.08.2021 № 490 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея», пп. 4 п. 1 Постановления Кабинета Министров Республики Адыгея от 14.02.2024 № 20 «О случаях, при которых в 2024 году не требуется проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории и проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов», на основании обращения директора ООО «Альянс-Юг» Р.В. Соколова,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в основные части проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, утвержденных распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р.
2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея (<http://adygheya.ru>) и направить Главе муниципального образования «Город Майкоп» для официального опубликования в порядке, установленном для опубликования правовых актов, иной официальной информации и размещения на официальном сайте в сети Интернет.
3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель
Комитета

А.Н. Зезарахов

**Индивидуальный предприниматель Новиков Ю.О.
ИНН 010501469135 ОГРНИП 313010520000014**

Российская Федерация,
Республика Адыгея, 385000, г.
Майкоп,
ул.Ветеранов, 230/
Краснооктябрьская, 49.



ПАО Сбербанк
Юго-Западный банк г. Ростов-на-Дону
р/сч 40802810801000003821
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602 ОГРН 313010520000014
Код ОКПО 0190863072 ИНН 010501469135

**СРО НП «Объединение изыскателей Южного и Северо - Кавказского округов»
Свидетельство СРО №0265.022-2013-010501469135-И-020 от 23 июня 2014 г.**

**Документация по внесению изменений в проект
планировки и проект межевания территории,
расположенной по адресу: Республика Адыгея,
город Майкоп, улица Низпоташная, утверждённый
распоряжением Кабинета Министров Республики
Адыгея от 24.03.2015 № 60-р, в части территории,
ограниченной улицами Низпоташной, Делова и
земельным участком с кадастровым номером
01:08:0515008:766**

Проектная документация

Проект планировки
Основная часть
Пояснительная записка
Графическая часть

ПЗ.ГЧ.
Т.1

г. Майкоп
2024 г.

Индивидуальный предприниматель Новиков Ю.О.
ИНН 010501469135 ОГРНИП 313010520000014

Российская Федерация,
Республика Адыгея, 385000, г.
Майкоп,
ул.Ветеранов, 230/
Краснооктябрьская, 49.



ПАО Сбербанк
Юго-Западный банк г. Ростов-на-Дону
р/сч 40802810801000003821
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602 ОГРН 313010520000014
Код ОКПО 0190863072 ИНН 010501469135

СРО НП «Объединение изыскателей Южного и Северо - Кавказского округов»
Свидетельство СРО №0265.022-2013-010501469135-И-020 от 23 июня 2014 г.

Заказчик: ООО «Альянс-Юг»

Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, утверждённый распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р, в части территории, ограниченной улицами Низпоташной, Делова и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0515008:766

Проектная документация

Проект планировки
Основная часть

Пояснительная записка
Графическая часть

ПЗ.ГЧ.
Т1

Индивидуальный предприниматель



Новиков Ю. О.

г. Майкоп
2024 г.

Взм. инв. №	
Подп. и дата	
Изм. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

010501469135-20240109-0923

(регистрационный номер выписки)

09.01.2024

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), выполняющем инженерные изыскания:

Индивидуальный предприниматель Новиков Юрий Олегович

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

313010520000014

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	010501469135
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Новиков Юрий Олегович
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Новиков Юрий Олегович
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	385006, Россия, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Ветеранов, д. 230, кв. 5
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение изыскателей Южного и Северо-Кавказского округов» (СРО-И-020-11012010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	И-020-010501469135-0265
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	10.09.2013
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнять инженерные изыскания:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 10.09.2013	Нет	Нет



1

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

Лист

3

3. Компенсационный фонд возмещения вреда	
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда
3.2	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания объектов капитального строительства
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса
4.4	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров
5. Фактический совокупный размер обязательств	
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский

2



Изнв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

В разработке документации принимали участие:

Отдел, должность	Ф.И.О.
ГИП	Новиков Ю. О.
Разработчик	Косицкая Н. С.

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проект планировки территории. Основная часть

Список участников

Стадия	Лист	Листов
П	6	16
ИП Новиков Ю.О.		

Состав проекта

№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	T1,ПЗ.ГЧ	Проект планировки Основная часть Пояснительная записка Графическая часть	
2	T2,ПЗ.ГЧ	Проект планировки Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	T3,ПЗ.ГЧ	Проект межевания Основная часть Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						Проект планировки территории. Основная часть			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Директор		Новиков			02.2024		П	7	16
Исполнил		Косицкая			02.2024		ИП Новиков Ю.О.		

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
ГП-1 ГП-2	Справка ГИПа Состав проекта Пояснительная записка Графическая часть Общие данные Чертёж планировки территории	

Согласовано:			

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						Проект планировки территории. Основная часть.		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Директор	Новиков				02.2024	Стадия	Лист	Листов
Исполнил	Косицкая				02.2024	П	8	16
						ИП Новиков Ю.О.		

Содержание



Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и объектов, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, утверждённый распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р, в части территории, ограниченной улицами Низпоташной, Делова и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0515008:766 (далее - проект планировки территории, проект планировки, проект, проектная документация), разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исходные данные:

- 1) Земельный кодекс Российской Федерации;
- 2) Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- 3) Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» (далее - Классификатор);
- 4) Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
- 5) Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
- 6) Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
- 7) Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
- 8) Постановление Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №15-ДПТ от 31.01.2024 г. о подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, утверждённый распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р, в части территории, ограниченной улицами Низпоташной, Делова и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0515008:766;
- 9) Топографическая съёмка части территории кадастрового квартала 01:08:0515008, выполненная в августе 2023 г. геодезистами ИП Новиков Ю.О.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						Проект планировки территории. Основная часть.	Лист
							9
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Целью разработки проектной документации является установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории разработана на основании материалов Генерального плана и ПЗЗ.

В административном отношении проектируемая территория находится в юго-западной части г. Майкоп. Территория проектирования включает в себя северную часть территории кадастрового квартала 01:08:0515008.

Участок проектирования относится к категории земель «земли населённых пунктов».

Площадь территории проектирования составляет 1.00 га.

Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	1.00	100	12
2	Существующие земельные участки, планируемые к изменению (магазин, бытовое обслуживание), стоящие на государственном кадастровом учете	га	0.07	7	1
3	Существующие земельные участки для блокированной жилой застройки, стоящие на государственном кадастровом учете	га	0.15	15	6
4	Существующие земельные участки для индивидуального жилищного строительства, стоящие на государственном кадастровом учете	га	0.08	8	2
5	Существующие земельные участки для размещения автодорог, стоящие на государственном кадастровом учете (часть территории)	га	0.13	13	1
6	Существующие земельные участки для размещения имущественного комплекса ФГУП "Научно-производственная база декоративного растениеводства "Госстроя России", территория общего пользования, отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками (часть территории)	га	0.05	5	1 (МКЗУ)
	Размещение объектов коммунального обслуживания (часть территории)	га	0.23	23	1 (МКЗУ)
	Территория, государственная собственность на которую не разграничена	га	0.29	29	-

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Документация разработана в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами.

Размещение или изменение территории объектов федерального, регионального и местного значения не предусмотрено.

Для застройки блокированными жилыми домами:

Коэффициент застройки – 0.3.

Коэффициент плотности застройки – 0.6.

Для застройки индивидуальными жилыми домами:

Коэффициент застройки – 0.2.

Коэффициент плотности застройки – 0.4.

Для магазинов и объектов бытового обслуживания:

Коэффициент застройки – 0.8.

Коэффициент плотности застройки – 2.4.

Основным планировочным решением территории проектирования является изменение вида разрешённого использования и установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства для планируемого к изменению земельного участка.

Часть территории кадастрового квартала 01:08:0515008 расположена в зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-МЗ, предназначенной для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешённым набором услуг местного значения.

Зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – 2-этажного здания магазина и бытового обслуживания для земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:93 определены в соответствии с градостроительным регламентом по условно разрешённым видам использования земельного участка [3.3] – Бытовое обслуживание и [4.4] – Магазины для территориальной зоны Ж-МЗ. С этой целью было предоставлено разрешение на условно разрешённые виды разрешённого использования земельного участка (распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 24.11.2023 №2646-р).

Для земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:85 было выдано разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства – для строительства индивидуального жилого дома по ул. Делова, 7 г. Майкопа на расстоянии 1,5 м от границы земельного участка по ул. Делова, 5 г. Майкопа и на расстоянии 4 м от северо-восточной границы земельного участка (распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 23.03.2021 №638-р).

Земельные участки сгруппированы в кварталы, разделённые проездами и улицами.

Красные линии и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства показаны на чертеже планировки.

Площадь земельного участка под магазин и бытовое обслуживание соответствуют требованиям установленных градостроительных нормативов и составляет 676.31 кв. м.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Проект планировки территории. Основная часть.						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	11

Земельный участок обеспечен подъездом с ул. Делова и ул.

Низпоташная.

В документации не предусмотрено проектирование новых улиц и проездов. Улично-дорожная сеть в границах территории проектирования сформирована практически полностью.

Планировочную организацию земельного участка следует провести с учётом противопожарных и проектных нормативов, а также требований ПЗЗ.

На территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) 01:08-6.407 — Охранная зона газопровода высокого и низкого давления по ул. Низпоташной (1 очередь строительства) – по 2 м в каждую сторону.
- 2) 01:08-6.6 — Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ35 кВ «Черемушки-Май ГЭС» – по 15 м в каждую сторону.
- 3) 01:08-6.41 — Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ110 кВ «Северная-Черемушки» — по 20 м в каждую сторону.
- 4) Охранная зона существующих высоковольтных ЛЭП, 10 кВ — по 10 м в каждую сторону.
- 5) Охранная зона существующих высоковольтных электрокабелей, 6 кВ — по 1 м в каждую сторону.
- 6) Охранная зона существующей ТП — по 10 м в каждую сторону.
- 7) Охранная зона существующих ЛЭП 0.4 кВ — по 2 м в каждую сторону.
- 8) Охранная зона существующего водопровода — по 5 м в каждую сторону.

Предполагается оборудовать магазин внутренними сетями газоснабжения, водопровода и канализации. Отопление и горячее водоснабжение будет осуществляться от котлов. Инженерные сети рекомендуется прокладывать в пределах поперечных профилей улиц и дорог, а газопровод, водопровод и электрические сети – в разделительных полосах.

В проекте есть границы публичных сервитутов:

1) 01:08-6.419 — Публичный сервитут с целью размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения «Воздушная линия электропередачи ВЛ35 кВ «Черемушки-Май ГЭС».

2) 01:08-6.269 — Публичный сервитут с целью размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения «Электросетевой комплекс ПС-110/35/6-10 кВ «Северная» с прилегающими ВЛ и ТП».

Координаты красных линий даны в Приложении.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						Проект планировки территории. Основная часть.	Лист
							12
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Положение об очередности планируемого развития территории

Предполагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом в отношении магазина и здания для бытового обслуживания:

1. Получение разрешения на строительство магазина и здания для бытового обслуживания в соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Строительство объекта капитального строительства в соответствии с разработанной проектной документацией.
3. Подготовка технического плана магазина и здания для бытового обслуживания, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
4. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства в соответствии со ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на магазин и здания для бытового обслуживания осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Каталог координат характерных точек красных линий




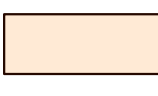

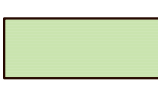

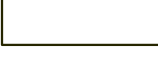

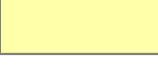
№ п/п	X	Y	Примечание
1	429210.64	2227410.72	
2	429278.42	2227468.36	
3	429267.01	2227499.00	
4	429195.38	2227437.24	

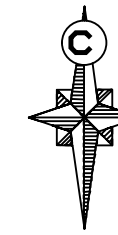
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная часть.	Лист
							14

Чертёж планировки территории.

Условные обозначения:

-  Границы существующих элементов планировочной структуры
-  Границы территории проектирования
-  Красные линии, утверждённые Распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 года №60-р
-  Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
-  Существующие земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учёте (для индивидуального жилищного строительства)
-  Земельные участки, планируемые к изменению (магазины, объект бытового обслуживания)
-  Существующие земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учёте (имущественный комплекс ФГУП НПБ ДР "Госстроя России", территория общего пользования, отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками)
-  Существующие земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учёте (для объектов коммунального обслуживания)
-  Объекты капитального строительства, стоящие на ГКУ
-  Объект капитального строительства, планируемый к размещению (магазины, объект бытового обслуживания)
-  Озеленение
-  Тротуары
-  Проезжая часть дорог

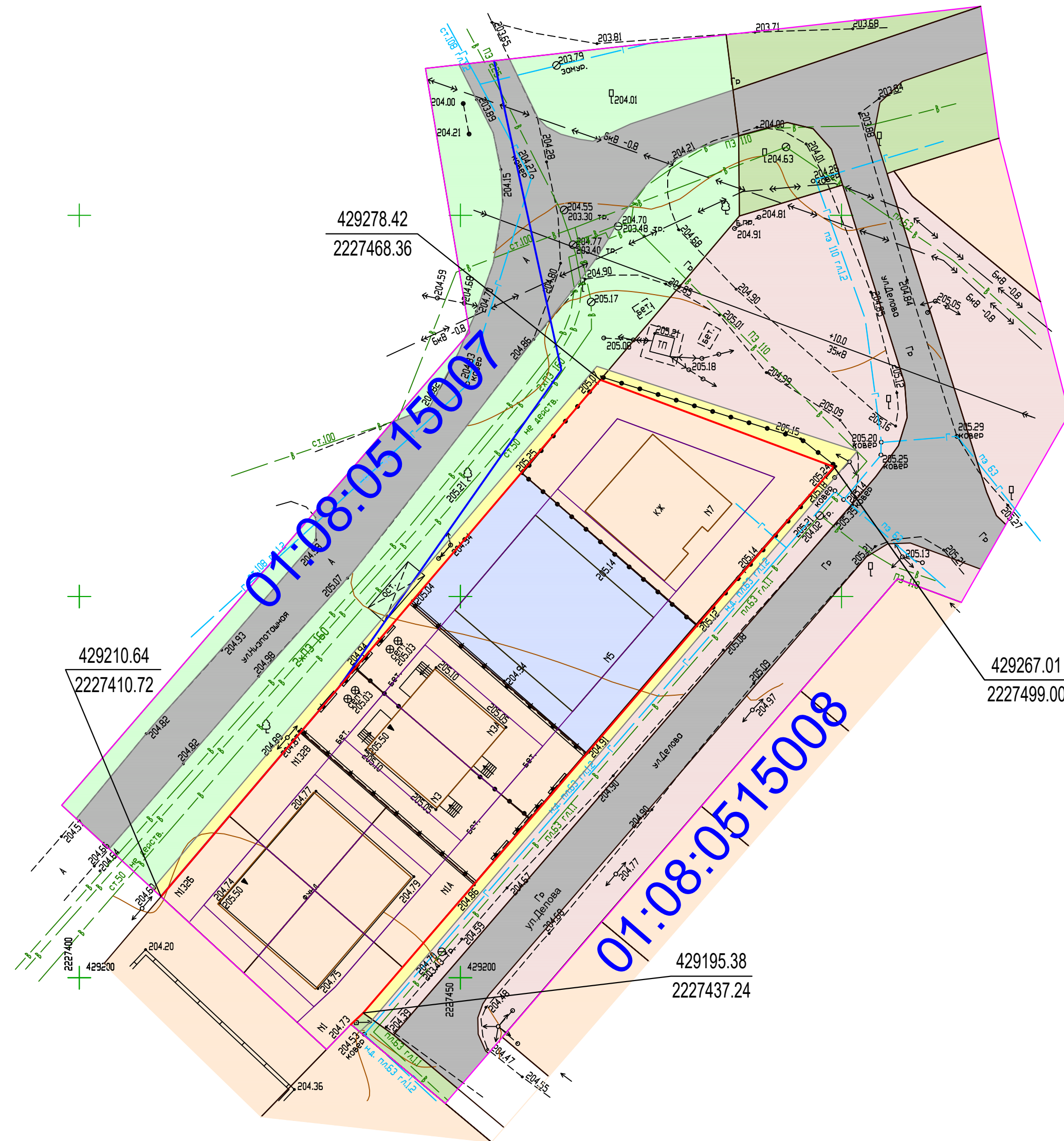


2227550
429300



01:08:0515008 Номера существующих элементов планировочной структуры (ЭПС)

429195.38
2227437.24 Координаты характерных точек красных линий



Примечания:

1. Объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения отсутствуют.

Т1.ПЗ.ГЧ.ГП-2					
Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, утверждённый Распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р, в части территории, ограниченной улицами Низпоташной, Делова и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0515008.766					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГИП	Новиков Ю.О.				
Разраб.	Косицкая Н.С.				
Проект планировки. Основная часть.				Стадия	Лист
				П	16
Чертёж планировки территории М 1:500				ИП Новиков Ю. О. 2024 г.	

**Индивидуальный предприниматель Новиков Ю.О.
ИНН 010501469135 ОГРНИП 313010520000014**

Российская Федерация,
Республика Адыгея, 385000, г.
Майкоп,
ул.Ветеранов, 230/
Краснооктябрьская, 49.



ПАО Сбербанк
Юго-Западный банк г. Ростов-на-Дону
р/сч 40802810801000003821
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602 ОГРН 313010520000014
Код ОКПО 0190863072 ИНН 010501469135

**СРО НП «Объединение изыскателей Южного и Северо - Кавказского округов»
Свидетельство СРО №0265.022-2013-010501469135-И-020 от 23 июня 2014 г.**

**Документация по внесению изменений в проект
планировки и проект межевания территории,
расположенной по адресу: Республика Адыгея,
город Майкоп, улица Низпоташная, утверждённый
распоряжением Кабинета Министров Республики
Адыгея от 24.03.2015 № 60-р, в части территории,
ограниченной улицами Низпоташной, Делова и
земельным участком с кадастровым номером
01:08:0515008:766**

Проектная документация

Проект межевания
Основная часть
Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

ПЗ.ГЧ.
Т.3

г. Майкоп
2024 г.

Индивидуальный предприниматель Новиков Ю.О.
ИНН 010501469135 ОГРНИП 313010520000014

Российская Федерация,
Республика Адыгея, 385000, г.
Майкоп,
ул.Ветеранов, 230/
Краснооктябрьская, 49.



ПАО Сбербанк
Юго-Западный банк г. Ростов-на-Дону
р/сч 40802810801000003821
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602 ОГРН 313010520000014
Код ОКПО 0190863072 ИНН 010501469135

СРО НП «Объединение изыскателей Южного и Северо - Кавказского округов»
Свидетельство СРО №0265.022-2013-010501469135-П-020 от 23 июня 2014 г.

Заказчик: ООО «Альянс-Юг»

Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, утверждённый распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р, в части территории, ограниченной улицами Низпоташной, Делова и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0515008:766

Проектная документация

Проект межевания

Основная часть

Материалы по обоснованию

Пояснительная записка

Графическая часть

ПЗ.ГЧ.

Т.3

Индивидуальный предприниматель



Новиков Ю. О.

г. Майкоп
2024 г.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

В разработке документации принимали участие:

Отдел, должность	Ф.И.О.
ГИП	Новиков Ю. О.
Разработчик	Косицкая Н. С.

Согласовано:

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проект межевания территории.

Список участников

Стадия	Лист	Листов
П	4	20
ИП Новиков Ю.О.		

Состав проекта

№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	T1,ПЗ.ГЧ	Проект планировки Основная часть Пояснительная записка Графическая часть	
2	T2,ПЗ.ГЧ	Проект планировки Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	T3,ПЗ.ГЧ	Проект межевания Основная часть Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

						Проект межевания территории.		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		
	Директор		Новиков			02.2024	Стадия	Лист
	Исполнил		Косицкая			02.2024	П	5
								20
							Состав проекта	
							ИП Новиков Ю.О.	



Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
ГП-1 ГП-2 ГП-3 ГП-4 ГП-5	Справка ГИПа Состав проекта Пояснительная записка Графическая часть Общие данные Чертёж межевания Границы существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства Границы зон с особыми условиями использования территории Границы особо охраняемых природных территорий. Границы территорий объектов культурного наследия	

Согласовано:

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						Проект межевания территории.					
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата						
Директор	Новиков				02.2024				П	6	20
Исполнил	Косицкая				02.2024						

Текстовая часть основной части проекта межевания территории.

Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, утверждённый распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р, в части территории, ограниченной улицами Низпоташной, Делова и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0515008:766 (далее – проект межевания, проект) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Цель подготовки данного проекта межевания — изменение вида разрешённого использования (далее – ВРИ) существующего земельного участка, определение линий отступа от красных линий, утверждённых в составе ранее утверждённого проекта планировки территории.

Данный проект межевания территории разрабатывается применительно к подлежащим застройке территориям, которые расположены в границах одного элемента планировочной структуры.

Границы земельных участков для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в проекте отсутствуют.

В проекте межевания территории отсутствует информация по п.4 ч.5 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации ввиду того, что документация подготовлена не в отношении лесных участков.

Земельных участков, которые в дальнейшем предполагаются к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд, в проекте не предусмотрено.

Проектом предлагается изменение вида разрешённого использования (далее - ВРИ) для земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:93.

В соответствии с Генеральным планом существующие земельные участки расположены в границах г. Майкоп и относятся к землям населённых пунктов.

Земельные участки находятся в зоне Ж-МЗ, предназначенной для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешённым набором услуг местного значения, согласно ПЗЗ МО «Город Майкоп».

Проектной документацией предусмотрена смена ВРИ земельного участка в один этап.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:93 составляет 676.31 м².

ВРИ земельного участка [3.3] – бытовое обслуживание и [4.4] – магазины являются условно разрешёнными, в соответствии с ПЗЗ МО «Город Майкоп», поэтому ранее было получено разрешение от 24.11.2023 №2646-р на условно разрешённые виды разрешённого использования земельного участка в соответствии со ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						Проект межевания территории.	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Площадь земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:93 соответствует требованиям градостроительных регламентов для данной территориальной зоны в отношении предельных (минимальных и максимальных) размеров для участков с вышеуказанными ВРИ.

ВРИ остальных существующих земельных участков являются основными для данной территориальной зоны.

Доступ к образуемым земельным участкам будет осуществляться с запроектированной улицы.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.

- Красные линии, утверждённые в составе проекта планировки территории.

- Линии отступа от красных линий.

- Границы образуемых и существующих земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Площади существующих земельных участков соответствуют градостроительным нормативам.

Перечень земельных участков, рассмотренных в данном проекте межевания, сведения об их площади, видах разрешённого использования приведены в таблице.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания территории.	Лист
							8

Таблица. Экспликация земельных участков.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона по ПЗЗ	Площадь, кв.м	Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов разрешённого использования)
1	01:08:0515008:114	Ж-МЗ	621+/-9	Для индивидуального жилищного строительства.
2	01:08:0515008:264	Ж-МЗ	12492 +/-39	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений.
3	01:08:0515008:277 МКЗУ	Ж-МЗ	21988 +/-52	Размещение объектов коммунального обслуживания.
4	01:08:0515008:667 МКЗУ	Ж-МЗ	204791 +/-198	Для размещения имущественного комплекса ФГУП "Научно-производственная база декоративного растениеводства "Госстроя России", территория общего пользования, отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками
5	01:08:0515008:705	Ж-МЗ	344+/-6	Блокированная жилая застройка.
6	01:08:0515008:706	Ж-МЗ	332+/-6	Блокированная жилая застройка.
7	01:08:0515008:785	Ж-МЗ	208+/-3	Блокированная жилая застройка.
8	01:08:0515008:786	Ж-МЗ	216+/-3	Блокированная жилая застройка.
9	01:08:0515008:787	Ж-МЗ	222+/-3	Блокированная жилая застройка.
10	01:08:0515008:788	Ж-МЗ	219+/-3	Блокированная жилая застройка.
11	01:08:0515008:85	Ж-МЗ	662+/-9	Для индивидуального жилищного строительства.
12	01:08:0515008:93	Ж-МЗ	676+/-9	Для индивидуального жилищного строительства.

В границах территории проектирования расположены земельные участки для магазинов и объектов бытового обслуживания, которые находятся в территориальной зоне Ж-МЗ.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для магазинов, и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-МЗ:

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания территории.	Лист
							9

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для бытового обслуживания, и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-МЗ:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

В данном проекте отражены границы публичных сервитутов: публичный сервитут с целью размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения «Воздушная линия электропередачи ВЛ 35 кВ «Черемушки – МайГЭС» (реестр. № 01:08-6.419) и публичный сервитут с целью размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения «Электросетевой комплекс ПС-110/35/6-10 кВ «Северная» с прилегающими ПС и ВЛ (реестр. № 01:00-6.269).

В данном проекте особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия, границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее был разработан проект планировки территории и проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, утверждённый Распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 №60-р.

Также территория проектирования граничит с территорией, в отношении которой имеется документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утверждённая постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2016 №425.

Также на данную территорию ранее Приказом №23-ДПТУ от 29.07.2022 года была утверждена документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: РА, город Майкоп, улица Низпоташная, утверждённые распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 №60-р, в части территории, ограниченной ул. Низпоташной, Делова и земельным участком с кадастровым номером 01:08:05150008:661.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
			Проект межевания территории.							10
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

В проекте есть границы публичных сервитутов:

- 01:00-6.265 Публичный сервитут с целью размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения "Электросетевой комплекс ПС-110/35/6-10 кВ "Черемушки"" с прилегающими ПС и ВЛ".

Территория проектирования не входит в состав территории, на которую ранее была разработана документация по планировке территории.

Территория проектирования также не граничит с территорией, на которую была разработана документация по планировке.

Координаты образуемых земельных участков даны в Приложении.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания территории.	Лист
							11
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

**Каталог координат земельного участка, в отношении которого
планируется внести изменения**

№ п/п	X	Y	Примечание
Координаты характерных точек земельного участка 01:08:0515008:93			
1	429266.2400	2227458.0000	S = 676.31 кв.м.
2	429249.2200	2227443.5200	
3	429229.4600	2227466.4400	
4	429246.3700	2227480.9500	

Инд. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

							Проект межевания территории.	Лист
								12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			

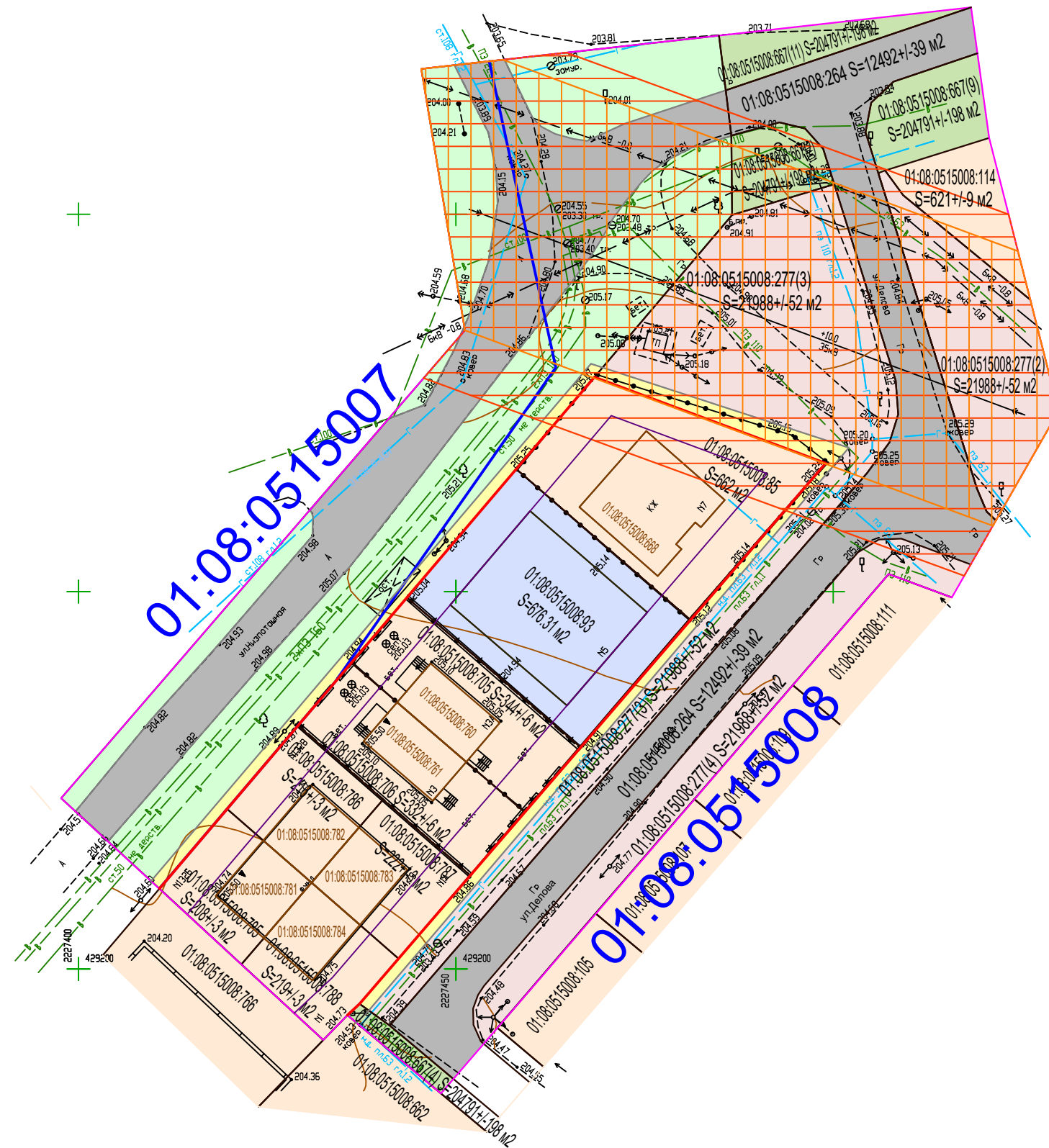
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утверждена документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по ул. Низпоташной в г. Майкопе (постановление Администрации МО «Город Майкоп» от 27.05.2016 №425)

№ п/п	X	Y	Примечание
Координаты характерных точек земельного участка			
1	429063.27	2227594.59	
2	428990.55	2227528.80	
3	429154.20	2227366.24	
4	429159.17	2227366.93	
5	429215.26	2227414.63	
6	429195.38	2227437.24	
7	429192.51	2227441.23	
1	429063.27	2227594.59	

Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

						Проект межевания территории.	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Чертёж межевания.



2227550
429300

Условные обозначения:

- Границы существующих элементов планировочной структуры
 - Границы территории проектирования
 - Красные линии, утверждённые Распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 года №60-р
 - Линии отступа от красных линий
 - Границы существующих земельных участков, стоящие на государственном кадастровом учёте (для индивидуального жилищного строительства, для блокированной жилой застройки)
 - Границы земельных участков, планируемых к изменению (магазины, объект бытового обслуживания)
 - Границы существующих земельных участков, стоящие на государственном кадастровом учёте (имущественный комплекс ФГУП НПБ ДР "Госстроя России", территория общего пользования, отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками)
 - Границы существующих земельных участков, стоящие на государственном кадастровом учёте (для объектов коммунального обслуживания)
 - Проезжая часть дорог
- 01:08:0515008 Номер кадастрового квартала
 01:08:0515008:93 Кадастровый номер существующего земельного участка
 S=676.31 м² Площадь земельного участка

Примечания:

1. Объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения отсутствуют.
2. Зоны для размещения объектов культурного значения на проектируемой территории отсутствуют.

- 01:08-6.269 Публичный сервитут ВЛ-110 кВ
- 01:08-6.419 Публичный сервитут ВЛ-35 кВ

ТЗ.ПЗ.ГЧ.ГП-2							
Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Никопоташная, утверждённый Распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р, в части территории, ограниченной улицами Никопоташной, Делова и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0515008:766							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		
ГИП	Новиков Ю.О.	Проект межевания			Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Косицкая Н. С.				П	17	20
Чертёж межевания М 1:500					ИП Новиков Ю. О. 2024 г.		